Zeitschrift: Bulletin technique de la Suisse romande
Band: 101 (1975)
Heft: 20

Artikel: Réflexions sur les recherches dans le domaine du logement
Autor: Csillaghy, Joseph
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-72581

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Réflexions sur les recherches dans le domaine du logement

par JOSEPH CSILLAGHY, Lausanne

1. Introduction

Il est banal de dire que l'année 1974 a marqué un tournant pour le secteur de la construction. Ce tournant qui, normalement, aurait dû s'opérer peu à peu avec la participation de tous les intéressés, a été précipité par diverses données de la conjoncture économique et de la politique. L'arrêt de la croissance démographique (travailleurs étrangers) coïncidait avec les mesures conjoncturelles et le rééquilibre des finances publiques. Le résultat en est connu, il n'y a pas besoin d'y revenir.

La recherche relative au milieu bâti a fidèlement épousé, par le passé, les préoccupations immédiates du secteur de la construction. Elle concernait essentiellement les problèmes quantitatifs des « besoins » en logements et les questions relatives à la capacité de construction qu'il convenait d'augmenter autant que possible.

Le logement était, au cours de ces 20 dernières années, un sujet politique brûlant et diverses initiatives pressaient la Confédération, les cantons et communes d'intervenir pour réduire la tension sur ce marché. Comme le secteur de la construction, à proprement parler, n'avait consenti que peu d'efforts pour la recherche technique, économique, sociologique ou interdisciplinaire, il était normal que les autorités * encouragent cette recherche. On retrouve, dans les textes législatifs, le souci central de la productivité immédiate **. Il a été dit et redit que, dans ce domaine, la recherche doit produire des résultats pratiques, directement applicables. Il s'agissait manifestement de résoudre un problème économico-politique qui ne souffrait pas les retards de la réflexion profonde.

En face de la diminution de la tension sur ce marché et par le fait que le logement ne présente plus un problème social aussi grave qu'auparavant, on peut se demander si les autorités doivent encore soutenir la recherche. On peut en effet prétendre que les lois du marché vont résoudre les problèmes qui subsistent encore et que la recherche est désormais de la responsabilité du secteur lui-même.

La réponse à cette interrogation est claire. Les autorités ont pris, en effet, des responsabilités très importantes dans le domaine bâti :

— *en légiférant* au sujet de l'aménagement du territoire et dans le domaine de la construction de logements ;

— *en réglementant la construction* de nombreux points de vue (urbanistique, sécurité, normes de qualité, d'hygiène et de salubrité, etc.) ;

— en utilisant le secteur comme *instrument de la politique conjoncturelle* ;

— en étant le plus important *maître d'ouvrage* du pays.

L'ampleur de ces interventions n'est guère comparable à celles qui ont lieu dans d'autres secteurs civils (à l'exception de l'agriculture et du pharmaceutique) et oblige les autorités à procéder à des recherches à tous les échelons. Leur responsabilité ne s'arrête donc pas avec la diminution de la tension sur le marché du logement, ni à la suite du retournement de la conjoncture.

L'objectif de la recherche soutenue par les autorités publiques doit être d'orienter, de définir et d'étayer l'action législative, financière et d'encouragement de la Confédération, des cantons et communes dans le domaine du logement.

Cette action tend actuellement vers une « *croissance qualitative* », vers une amélioration de la qualité du logement, du point de vue humain, économique, social et technologique.

2. Caractéristiques générales des recherches

A l'origine, l'intervention massive des pouvoirs publics était motivée par la pénurie de logements généralisée, particulièrement grave dans les grandes agglomérations. La préoccupation centrale des autorités était de combattre cette pénurie, tout en évitant des hausses inacceptables des loyers.

Le retournement — d'une durée probablement prolongée — de la conjoncture permet maintenant d'envisager les problèmes de la recherche en matière de construction — et ceux du logement en particulier — sous une lumière plus objective et plus sereine.

2.1 *Etudes à long terme, recherches fondamentales*

Nous avons suggéré ci-dessus que la recherche doit orienter *l'action* des autorités. Dans ce contexte, pour définir la nature de ces recherches, il convient d'identifier son impact possible et souhaitable sur la réalité de l'environnement construit. En d'autres termes, la recherche soutenue par les autorités doit-elle viser l'horizon à long terme et avoir un caractère fondamental ou bien faut-il continuer à résoudre les problèmes d'urgence partiels et immédiats ?

Pour l'impact des recherches, le principal facteur à considérer est l'échelle de temps, dans laquelle travaille la construction. Il est facile de constater que c'est un secteur dont l'évolution est très *lente*, mais son impact est très *durable* et les erreurs commises sont difficiles à corriger.

La *lenteur* de l'évolution peut se mesurer d'un double point de vue :

— *si l'on considère toutes les opérations du processus de construction* (y compris donc les études financières, foncières, esquisses, etc.), plusieurs années sont nécessaires pour la réalisation *d'un immeuble* ;

— du point de vue de *l'offre globale* de logements, la nouvelle construction ne représente qu'une quantité marginale par rapport au stock de logements existants : en 1973, cela représentait 3,3 % pour l'ensemble de la Suisse.

La *durabilité* des effets se manifeste également sur les deux plans spécifique et global :

— *la durée de vie d'un bâtiment* est très longue. Elle se situe entre 50 et 100 ans (pour les bâtiments en béton potentiellement encore davantage) ce qui correspond à plusieurs cycles économiques et politiques ainsi qu'à plusieurs générations ;

* Nous appellerons par la suite « autorités » les administrations fédérales, cantonales et communales.

** En réalité, la situation était plus complexe. Il s'agissait de procéder à des études de marché pour évaluer les « besoins » et de promouvoir la productivité pour les satisfaire le plus rapidement possible. La définition de la productivité est restée, peut-être à dessein, vague : il s'agissait probablement *d'augmenter la capacité* sans accroître la main-d'œuvre et de *freiner la hausse des coûts*.

— *globalement*, le tracé des rues, l'emplacement des ouvrages, etc., ne changent guère pendant des siècles, même si les bâtiments particuliers sont, entre-temps, démolis et reconstruits.

Ces conditions distinguent la construction de l'industrie manufacturière. Elles engagent, en effet, la responsabilité historique de notre génération et plus spécifiquement celle de nos autorités devant les générations futures. Pour cette raison, les recherches dans le domaine du logement ne peuvent pas imiter la démarche de l'industrie manufacturière, mais doivent utiliser ou, le cas échéant, développer des méthodes générées par le secteur lui-même, qu'il s'agisse de recherches à caractère sociologique, économique ou technologique. Dans cet ordre d'idées, la recherche soutenue par les autorités

— doit avoir comme horizon des investigations une très *longue échéance* ;
— doit bénéficier d'une *approche fondamentale* qui permettrait de limiter les erreurs de décision ;
— pour les mêmes raisons, enfin, elle doit avoir un *caractère interdisciplinaire*.

2.2 *Délimitation des recherches*

Si la nature des recherches est ainsi définie, il convient encore de dessiner ses contours. En fait, la pratique, sinon les principes, donnait au logement une définition restrictive, conformément aux urgences de ces 10-15 dernières années. Une telle définition n'est plus acceptable à la lumière des connaissances actuelles ; nous nous contenterons à cet égard de ne formuler que deux observations qui, jusqu'à présent, n'ont pas été clairement explicitées en Suisse, bien qu'elles apparaissent à la lecture comme des évidences.

La *première* observation est que, du point de vue de la qualité de l'habitat, le logement n'a pas de limites clairement définies. Dans la conception moderne de l'habitation, la porte du palier ou la clôture du jardin ne sont que des étapes de transition entre les zones du privé et du public. *Les éléments extérieurs aux limites juridiques du logement sont considérés comme ses prolongements*. La recherche sur le logement doit donc s'occuper de l'*ensemble de l'environnement construit*.

La *deuxième* observation est qu'il y avait souvent confusion entre « offre de logements » et « construction neuve ». Comme nous l'avons déjà exposé, la construction neuve n'a que peu de signification pour l'ensemble de l'offre de logements. En effet, en termes économiques :

— la « construction de logements » est une activité économique très importante *(formation de capital fixe)* qui se compose d'une série d'opérations juridiques, financières, techniques, administratives et commerciales dont le résultat est le bâtiment ;
— lorsqu'on parle d'« offre de logements », il *ne s'agit plus de formation* de capital fixe mais bien de la *gestion* de celui-ci.

La mise en évidence de cette distinction dès le début de la crise de logements aurait permis, peut-être, d'éviter certaines erreurs de la législation et de la pratique, surtout dans les grandes agglomérations *.

* La Suisse a consenti, sans dommage de guerre, un effort immense pour la construction de logements neufs. A cette construction neuve était consacré l'essentiel de la recherche. En même temps, un stock important d'anciens logements a été laissé sans entretien ou était, sans raison économique globale évidente, démoli.

Ces deux observations sont d'une importance évidente, et, du point de vue de la recherche, signifient en clair :

— que les recherches concernant la qualité du logement doivent obligatoirement englober l'*ensemble de l'environnement construit*, et
— que les recherches sur l'offre et la demande de logements doivent considérer l'*ensemble de l'offre et de la demande* et non seulement la nouvelle demande en face de la construction neuve.

3. Domaines de recherche à retenir

Il convient maintenant de se tourner vers les domaines de recherche vers lesquels nous orientent les considérations précédentes. Un diagnostic sommaire de la situation actuelle nous permet de sérier les problèmes.

Dans nos villes actuelles, en effet,

— *la concentration progressive* des hommes et des bâtiments aboutit à l'anonymat général de l'individu et de la petite cellule familiale. Elle engendre des relations nouvelles entre les individus et le milieu bâti et les individus entre eux. Il y a rupture de langage entre l'architecte et le comportement ;
— *les transformations du tissu urbain*, avec une certaine tendance à la spécialisation séparent les activités économiques des habitations, en rejetant notamment une partie des habitants à l'extérieur des agglomérations ;
— *la confusion du marché foncier et immobilier* est croissante et dérègle partiellement ou totalement les mécanismes de prix ;
— le manque de cohérence des *considérations économiques* avancées par divers milieux empêche l'interprétation correcte des phénomènes du marché et du processus de construction et peut être à l'origine de décisions législatives, financières et économiques erronées.

Enfin, en ce qui concerne le secteur de la construction,

— les *ressources de la technologie* sont mal utilisées parce que ses concepts sont repris sans discernement de l'industrie manufacturière.

Nous allons par la suite passer en revue ces divers thèmes pour tenter de les définir. Il est évident qu'ils ne sont pas isolés mais qu'ils s'entremêlent et se recoupent souvent.

3.1 *Anthropologie et sociologie de l'habitat*

Des structures sociales solides, la lenteur des changements démographiques et technologiques et d'autres circonstances ont fait que, pendant la longue histoire de notre civilisation, il y avait concordance entre l'architecture d'une part et le comportement des individus et de la communauté de l'autre. Les changements intervenus au cours de ces deux derniers siècles ont bouleversé cette harmonie relative.

L'anthropologie et la psychologie s'occupent de l'étude des comportements des individus et de la petite cellule sociale, tandis que la sociologie urbaine s'attache à identifier les besoins sociaux. Malgré certains résultats prometteurs des recherches faites notamment aux Etats-Unis, en Grande-Bretagne et en France, ces connaissances ont encore un caractère « pré-paradigmatique », c'est-à-dire que leur problématique et leurs instruments d'investigation ne sont pas encore très clairement définis. En fait, les sciences humaines mentionnées sont elles-mêmes encore jeunes et l'on peut dire que, jusqu'à tout récemment, l'environnement construit n'était guère au centre de leurs préoccupations. En effet, travail, revenu, progrès social,

relations familiales, etc. sont et demeurent les éléments primaires du bien-être de l'individu et de la société. Pendant longtemps, l'environnement construit y occupait une place secondaire. Ce n'est que plus récemment que la psychologie et la sociologie lui accordent une importance accrue en ce qui concerne son influence sur l'épanouissement social et individuel.

Les recherches dans ces domaines, qu'elles soient envisagées du point de vue de l'anthropologie, de la sociologie ou la psychologie, ont donc un caractère fondamental. Elles sont difficiles, d'autant plus qu'il est encore souvent hasardeux de traduire un concept de comportement en termes architecturaux et vice versa. Mais on ne voit pas comment on peut améliorer la qualité de vie sans l'étude approfondie des interactions sociologiques et psychologiques entre l'homme et le milieu bâti.

Si l'on considère qu'actuellement de nombreuses décisions importantes sont prises implicitement ou sur la base de l'intuition par divers partenaires, il est souhaitable d'intégrer explicitement des considérations comportementales au niveau des projets.

3.2 *Habitat et tissu urbain*

La transformation du tissu urbain est un processus de longue durée dont l'aboutissement est très mal connu dans toute son ampleur. En Suisse, les études d'urbanisme entreprises jusqu'à présent se sont surtout attachées à élucider certains aspects spécifiques de la planification urbaine — tels les infrastructures, la circulation, etc. — mais l'approche globale, incluant les aspects économiques, financiers, fonciers, sociaux, etc., présente des lacunes importantes, tout autant que l'analyse des relations de l'habitation avec le tissu urbain.

On peut maintenant avancer que l'évolution s'oriente vers une spécialisation accentuée du tissu urbain ; que cette spécialisation est poussée tout autant par les mécanismes des prix que par les tendances de la planification urbaine ; il en résulte l'éclatement des communautés de quartier qui ne se recréent pas dans les quartiers résidentiels spécialisés. Les reproches qui sont formulés à l'égard de la spécialisation du tissu urbain sont nombreux et fondés.

Du point de vue de la recherche, nous estimons indispensable une approche globale qui pourrait se situer en amont de la planification physique permettant une gestion saine des villes, et améliorant le contrôle de l'environnement bâti par les habitants, un des éléments essentiels de la notion de « communauté ».

Sans esprit polémique, on peut dire qu'une gestion plus circonspecte du patrimoine immobilier pendant la période de l'expansion aurait pu permettre de mieux sauvegarder les villes et l'individualité des quartiers.

3.3 *Le marché foncier et immobilier*

La théorie économique admet généralement que, lorsqu'il y a *pénurie* d'un bien donné — par exemple produits alimentaires dans une ville assiégée —, le jeu de l'offre et de la demande n'est plus à même d'assurer une distribution équitable de ce bien. En face d'une demande rigide, il y a une offre absolument rigide et l'équilibre « automatique » ne peut s'établir qu'en éliminant une partie importante de la demande. Dans un tel cas, il faut substituer à la distribution réglée par le mécanisme des prix, un système régi selon les intérêts supérieurs de la collectivité. Il semble bien que certaines zones urbaines correspondent bien aux critères de l'économie de la pénurie :

— les mutations sont rares et le plus souvent fictives ;

— certaines affectations (par exemple logements) deviennent financièrement impossibles ;

— les aménagements sont d'un coût quasi prohibitif.

L'importance du marché foncier pour la construction de logements va en croissant. Bien que cela soit largement reconnu par les milieux intéressés, l'enquêteur ne trouve que très peu d'informations cohérentes.

Il convient en effet de rappeler les observations d'une étude sur la situation dans le canton de Genève * : La charge foncière moyenne en 1970 était de 17 % du prix total des logements. Elle sera de 34 % dans la période 1981-1985.

Selon la même étude, la proportion du coût de la construction diminuera de 58 à 47 %. Ces prévisions sont confirmées par d'autres recherches menées à l'étranger. On peut dire, dans un langage imagé, qu'il y a une course entre la productivité et la charge foncière, d'avance perdue pour la première.

Il nous semble qu'avant d'imaginer des solutions simplistes, des études devraient identifier les mécanismes du marché foncier et immobilier et clarifier la situation financière qui en résulte. Nous pensons en particulier aux interrelations existant entre les prix immobiliers et fonciers et les stratégies d'implantation de diverses activités. En effet, *la transparence des mécanismes de ce marché très particulier est, à notre avis, la condition préalable à toute mesure de gestion adéquate.*

3.4 *Technologie*

Les développements précédents nous offrent déjà quelques lignes de pensée quant à l'utilisation des vastes ressources encore inexplorées de la technologie. Dans ce domaine aussi, les comparaisons avec l'industrie manufacturière sont néfastes.

Dans cette dernière, le progrès technologique s'est toujours accompagné par une plus grande spécialisation, soit au niveau des produits nouveaux, soit à celui de l'appareil de production.

Un tel développement dans la construction, où chaque bâtiment est un cas particulier, n'est pas souhaitable et même pas possible. La construction doit garder sa souplesse d'opération, car autrement, la loi des rendements décroissants lui ferait perdre son efficacité.

Il n'y a donc pas lieu de parler de retard technologique du secteur de la construction par rapport à l'industrie manufacturière mais de problèmes de sa technologie propre : l'urgence d'une demande pressante pendant les vingt dernières années a concentré à tort toutes les attentions sur l'amélioration de la productivité, en négligeant tous les autres aspects de la construction. Maintenant qu'on sait qu'il n'existe pas de « machines à construire une maison », il s'agit de perfectionner et d'appliquer logiquement les méthodes nouvelles engendrées par le secteur lui-même. La productivité continuera à se développer sous la pression de la concurrence des entreprises de construction, mais là n'est plus, n'est pas le problème essentiel du point de vue de la construction de logements.

Dans la perspective à long terme qui est celle du secteur de la construction, *les ressources de la technologie devraient être utilisées pour améliorer socialement l'habitat.* Cet objectif impliquerait de prévoir dès le début de la planification l'ensemble de la durée de vie du bâtiment. C'est en effet par une meilleure technologie qu'on pourrait envisager, par exemple,

* Battelle : *Etude prospective du développement de l'économie immobilière genevoise.* Polycopié.

— l'ensemble de la problématique de l'adaptabilité ;
— l'amélioration de la technique de réparation et de renouvellement ;
— la coordination de la durée de vie des divers éléments de construction ;
— la technique de démolition et les problèmes de l'élimination des déchets qui en résulteront ;
— etc.

Ce sont, en fait, des domaines pour lesquels la responsabilité à longue échéance des autorités est effectivement engagée.

3.5 *Théorie économique de l'environnement construit*

Une bonne partie des sujets de préoccupation développés dans le cadre des paragraphes précédents reflètent une insuffisance fondamentale : l'absence d'une conception précise de l'économie de l'environnement construit.

En effet, l'industrie manufacturière, le commerce, l'agriculture et la finance disposent d'une théorie économique propre qui s'inspire de la théorie économique générale, mais qui met en évidence les particularités de l'offre et de la demande, la formation des coûts et des prix de chacun de ces domaines. Le secteur de la construction ne dispose que de quelques développements spécifiques et est obligé d'emprunter, pour le reste, les concepts et le vocabulaire de l'économie industrielle.

A titre d'exemple, on peut citer la confusion qui règne autour de la notion, souvent citée, de la productivité. Le plus souvent, il s'agit de la productivité (production par heure travaillée) des entreprises en bâtiment. A ce propos, on cherche à réduire les loyers, grâce aux progrès de la productivité, tout comme, dans l'industrie manufacturière, l'effet conjoint de la productivité *et de la pression de la concurrence* diminue les prix finals. Dans la construction, cette productivité dépend dans une large mesure de la conception architecturale et de la qualité des plans, de l'organisation de l'entrepreneur, etc. Nous avons, d'un autre côté, déjà mentionné que la nouvelle construction ne représente que quelque 3 % du stock immobilier existant, et ne saurait de ce fait exercer qu'une influence légère sur les prix établis.

Mais la confusion devient plus évidente encore si l'on sait que la relation entre le coût de construction et les loyers n'est pas directe. Le loyer dépend principalement du marché des capitaux à long terme et des possibilités ouvertes à leurs affectations alternatives *.

On voit par cet exemple que les concepts de l'économie industrielle ont été repris comme s'il s'agissait d'un bien durable de consommation. Il en résulte une longue série d'erreurs d'appréciation et, le cas échéant, de décision. Il apparaît ainsi que les mécanismes fondamentaux du secteur sont mal connus.

Dès lors, l'importance de la recherche dans le domaine de la théorie économique se présente à quatre niveaux :

— celui de la politique d'aménagement et la défense de l'environnement où des réglementations impératives se multiplient. Ces dernières visent les effets plutôt que des causes. Une meilleure compréhension du secteur pourrait faciliter les prises de décision plus efficaces ;
— celui de la politique du logement. Il est inconcevable qu'un secteur aussi important que celui du bâtiment ne puisse mettre à disposition des usagers des logements adaptés aux besoins humains et à la capacité financière de chacun ;
— celui de la politique conjoncturelle. Dans quelle mesure et à quelle échéance la construction peut-elle influencer la conjoncture économique générale ?
— celui, enfin, de l'enseignement. Bien que l'économie joue un rôle de plus en plus important dans la profession de l'architecte, on n'est pas en mesure en ce moment de lui donner une formation de base adéquate.

* Cf. entre autres : *The short Cycle in Residential Construction*, by J. M. GUTTENTAG. The American Economic Review, June 1961.

4. Conclusions

Les quelques réflexions que nous venons de formuler nous permettent de conclure que les autorités — c'est-à-dire la Confédération, les cantons et les communes — ont légalement, financièrement et moralement des responsabilités importantes dans le domaine bâti en général et dans celui du logement en particulier. Ces responsabilités iront dans l'avenir en augmentant. Elles s'exercent à travers des *dispositions légales et réglementaires* contraignantes, à travers des *directives et recommandations*, enfin par *l'intervention financière* directe.

Etant donné que les problèmes humains, techniques, économiques et sociaux deviennent de plus en plus complexes, il faut étayer les décisions par des recherches pour que celles-ci soient justes et efficaces.

La complexité de la problématique du logement se manifeste :

— par la nécessité de l'interdisciplinarité de l'approche : ce qui peut être bon économiquement ou techniquement peut être néfaste du point de vue humain ou social ;
— par l'échelle du temps à laquelle s'opèrent les changements dans le domaine bâti ;
— par la difficulté, voire parfois l'impossibilité, de corriger les erreurs commises, une fois l'ouvrage construit.

On peut résumer, à travers les textes et explications des dispositions fédérales, cantonales et communales, que les objectifs sous-jacents de ces autorités, en ce qui concerne le logement, sont, en termes généraux, les suivants :

— que le logement soit un facteur d'*épanouissement* et de *progrès* individuel et social ;
— que le logement soit *économique*, c'est-à-dire que son prix, à l'achat ou en termes de loyer, soit en relation raisonnable avec le revenu de la population ;
— que, pour améliorer les conditions de vie, il faut mettre *les ressources de la technologie* au profit des usagers des logements, c'est-à-dire au profit de la qualité du bâtiment pour la durée de son existence.

Nous pensons que la situation actuelle est propice à une approche plus globale des problèmes du logement que nous avons voulu illustrer par les domaines de recherche, dont l'approfondissement est indispensable pour l'action cohérente et à long terme des autorités.

Adresse de l'auteur :
J. Csillaghy, Directeur de l'Institut de recherche sur l'environnement construit
EPFL
14, av. de l'Eglise-Anglaise
1006 Lausanne.